

ADVIESRAPPORT

VOORMALIGE BRANDWEERKAZERNE
Dorpsweg Ransdorp 33
1028 BK Amsterdam



Opdrachtgever : Brandweer Amsterdam-Amstelland, Postbus 92171 1090 AD Amsterdam
Datum : 2 februari 2021
Kenmerk : 276634-01-0
Status : Definitief

Adviseur



Inhoudsopgave

01.	Opdrachtformulering	3
01.1	Opdrachtverstrekking.....	3
01.2	Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers	3
01.3	Uw contactpersoon	3
01.4	Verantwoording en aansprakelijkheid	4
01.5	Doel van het waardeadvies	4
01.6	Partijdeskundig waardeadvies.....	4
01.7	Onderwerp van het waardeadvies	5
01.8	Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	5
01.9	Waardepeildatum.....	5
01.10	Bezichtiging.....	6
01.11	Aard en bron van de informatie waarop de adviseur zich baseert.....	6
01.12	Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie	7
02.	Locatie, object en bereikbaarheid	8
02.1	Locatieomschrijving.....	8
02.2	Object	9
02.3	Bereikbaarheid	10
02.4	Voorzieningen.....	10
02.5	Bodemverontreiniging.....	11
02.6	Asbest	12
03.	Privaatrechtelijke aspecten.....	13
03.1	Kadastrale situatie	13
03.2	Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen	14
04.	Publiekrechtelijke aspecten	16
05.	Marktanalyse en huidige situatie.....	17
05.1	Huidige situatie.....	17
05.2	Visie en uitgangspunten	17
06.	Advies en ondertekening	18
07.	Bijlagen.....	19

Bijlagen

De volgende bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit adviesrapport:

- Opdrachtbevestiging
- Algemene voorwaarden
- Kadastrale informatie
- Akte uitgifte in erfpacht
- Bestemmingsplan informatie
- Asbest informatie
- Bodem informatie

01. Opdrachtformulering

01.1 Opdrachtverstrekking

Op 1 december 2020 heeft [REDACTED] handelend namens Brandweer Amsterdam-Amstelland, gevestigd te Amsterdam, aan de Postbus 92171, kantoorhoudende te Amsterdam, opdracht verstrekt tot een advies met betrekking tot de verkoopmogelijkheden van de nader omschreven onroerende zaak.

De opdracht is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief getekend op 1 december 2020, onder referentienummer RE2020-13088 en welke in het rapport is opgenomen als bijlage. Het in de opdrachtbrief besproken object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de werkzaamheden zijn gedurende het proces niet aangepast.

01.2 Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Brandweer Amsterdam-Amstelland
Contactpersoon	[REDACTED]
Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]

01.3 Uw contactpersoon

Opdrachtnemer	
Bedrijfsnaam	Troostwijk Real Estate B.V.
Contactpersoon	[REDACTED]
Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]

[REDACTED] is adviseur. Deze opdracht omvat echter het in beeld brengen van een waarde ten behoeve van eventuele verkoop. Er is derhalve nadrukkelijk geen sprake van taxatiewerkzaamheden. Adviseur conformeert zich wel aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit ziet toe op integer, objectief en deskundig handelen. Deze opdracht wordt dan ook gezien als een partijdeskundige waarde notitie.

01.4 Verantwoording en aansprakelijkheid

Algemene voorwaarden

Op deze opdracht zijn de Algemene voorwaarden Troostwijk Real Estate B.V. van toepassing. Deze zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport.

Aansprakelijkheid

Troostwijk Real Estate B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

Troostwijk Real Estate B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Een certificaat ter bevestiging van deze verzekering zullen wij op verzoek aan de opdrachtgever toezenden.

01.5 Doel van het waarde advies

Het doel van het waarde advies komt overeen met de door u gevormde vraagstelling, namelijk:

- Opdrachtgever heeft het recht van erfpacht van de brandweerkazerne (niet meer als zodanig in gebruik) gelegen aan de Dorpsweg Ransdorp 33 te Amsterdam en is voornemens het pand af te stoten. In verband met deze eventuele verkoop, wenst de opdrachtgever een partijdeskundig waardeadvies om de mogelijke vraagprijs van het object te bepalen.

01.6 Partijdeskundig waarde advies

Dit rapport betreft een waarde advies, zijnde specifiek overeengekomen werkzaamheden. Het betreft nadrukkelijk geen taxatie in de zin van de reglementen van het NRVt. Met een waarde advies (ook wel specifiek overeengekomen werkzaamheden) kan een geregistreerde taxateur opdracht krijgen om advies uit te brengen, waarvoor de specifieke deskundigheid van de geregistreerde taxateur vereist is en/of een schriftelijke opinie omvat van de waarde van een onroerende zaak. Dergelijke adviezen worden in de regel uitgebracht in een opdrachtgever/opdrachtnemer-relatie, waarbij de geregistreerde taxateur handelt in het belang van zijn opdrachtgever en waarbij niet direct sprake is van derden werking dan wel maatschappelijk vertrouwen. Het waarde advies betreft geen professionele taxatiedienst in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVt en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

01.7 Onderwerp van het waarde advies



Luchtfoto locatie, bron Cyclomedia

Object

Dorpsweg Ransdorp
33
1028 BK
Amsterdam

01.8 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De basis van de waarde is de marktwaarde.

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS-raamwerk, paragraaf 30 is:

*'Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang hebben gehandeld.'*¹

01.9 Waardepeildatum

De waardepeildatum is vastgesteld op 20 januari 2021 en is gelijk aan de bezichtigingsdatum.

¹ Definitie gebaseerd op de RICS-taxatiestandaarden (Red Book), Red Book, Engelse versie juli 2017.
276634-01-0, Dorpsweg Ransdorp 33, Amsterdam

01.10 Bezichtiging

Op 20 januari 2021 is de locatie door [REDACTED] bezichtigd.

Het doel van de bezichtiging is een goede indruk te krijgen van het object en zijn omgeving. Een bezichtiging houdt in een bezoek aan de directe omgeving van het object en een bezoek waar kenmerken, kwaliteiten, dimensies en vorm van het object worden waargenomen.

Bezichtiging

Opname intern	ja
Opname extern	ja
Technische ruimte(n)	ja
Dak inspectie	beperkt
Mondelinge toelichting	ja
Deskundige bijstand	nee, los van door de opdrachtgever aangeleverde onderzoeksrapporten.

01.11 Aard en bron van de informatie waarop de adviseur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke relevante informatie wij van de opdrachtgever hebben ontvangen. De overige informatie vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties. Adviseur geeft aan of hij de ontvangen informatie als 'plausibel' beoordeelt. Deze informatie wordt vervolgens als 'uitgangspunt' gehanteerd.

Ontvangen informatie	Bron	Plausibel
Akte voor uitgifte in erfpacht HYP4 63747/108	Opdrachtgever	Ja
Meetstaat van zowel begane grond als eerste etage	Opdrachtgever	Ja
Vergunning met betrekking tot gebruik als garage voor het parkeren van een brandweervoertuig	Opdrachtgever	Ja
Rapportage asbestinventarisatie (PAV-27636)	Opdrachtgever	Ja
Rapportage inspectie elektrische installatie (NEN 3140)	Opdrachtgever	Ja
Factuur waterschapslasten 2020	Opdrachtgever	Ja
Aanslag gemeentelijke belastingen 2020	Opdrachtgever	Ja

Overzicht van ontvangen informatie

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan hier niet specifiek rekening mee worden gehouden. In dat geval worden de uitgangspunten geformuleerd en in het rapport vermeld.

01.12 Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

Distributie en publicatie

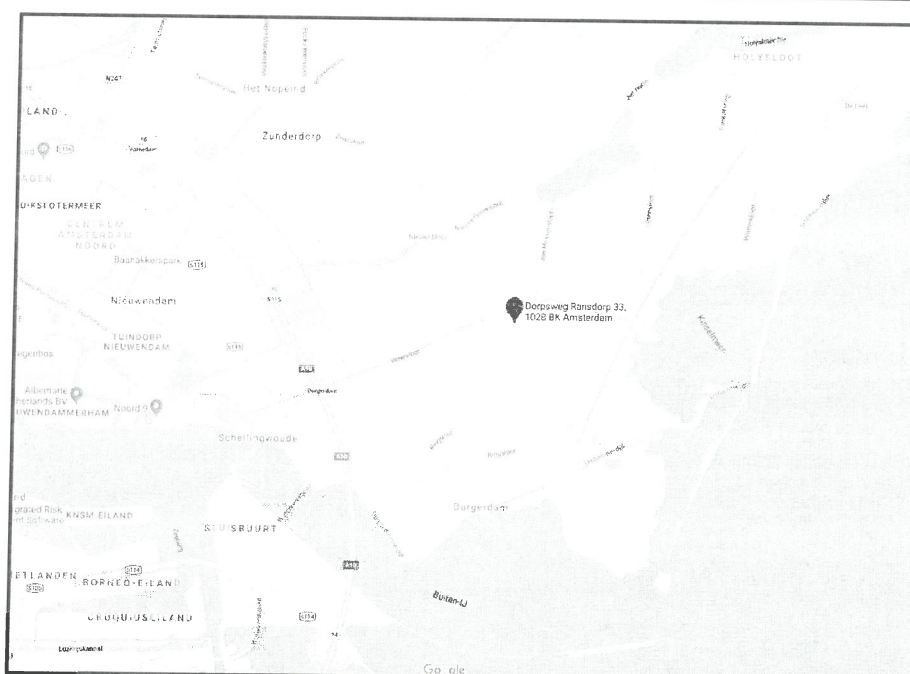
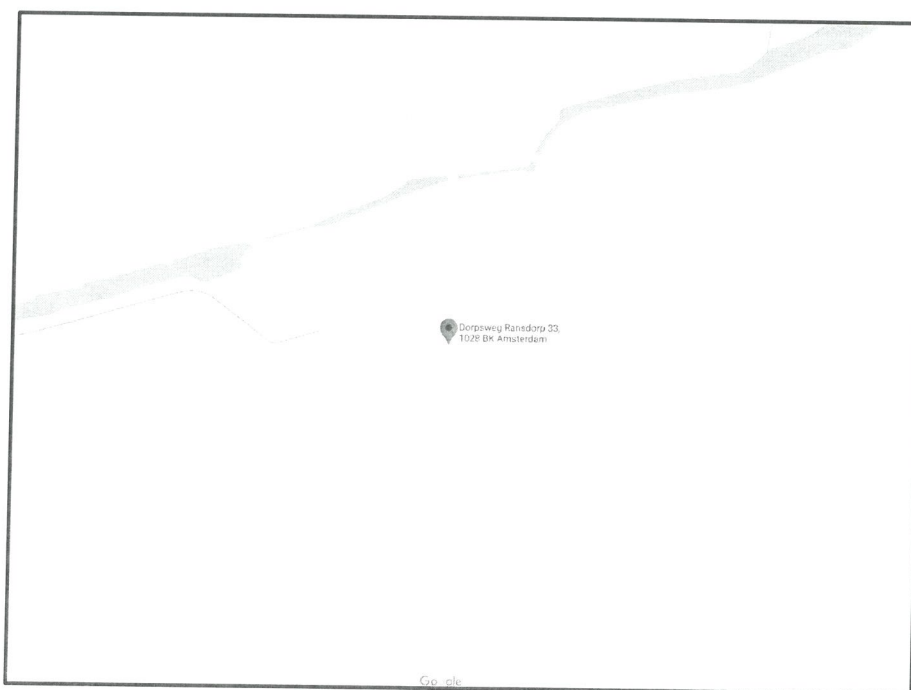
Het rapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van Real Estate B.V. Wij verstrekken het rapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons rapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een rapport maken een onverbreekelijk deel uit van het rapport.

02. Locatie, object en bereikbaarheid

02.1 Locatieomschrijving

Het object is gelegen in een kleine kern (hierna Ransdorp) te midden van landelijk gebied ten noorden van Amsterdam, conform de plaatsnaam valt het onder Amsterdam. De kern bestaat voornamelijk uit (vrijstaande) eengezinswoningen en voormalige boerderijen, daarnaast is er een basisschool, een kerk (in gebruik als cultureel centrum) en een café in de kern aanwezig.

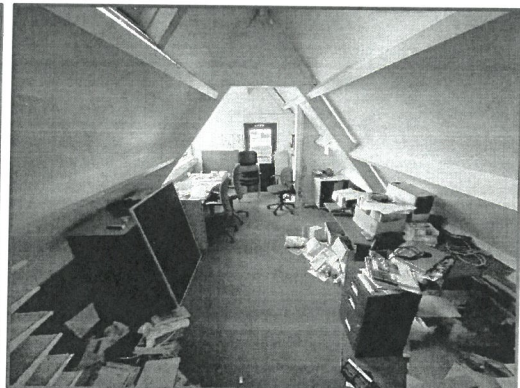
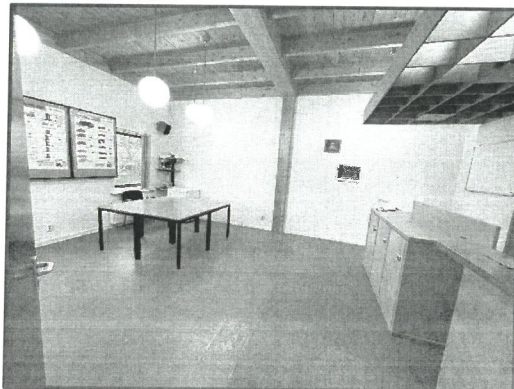
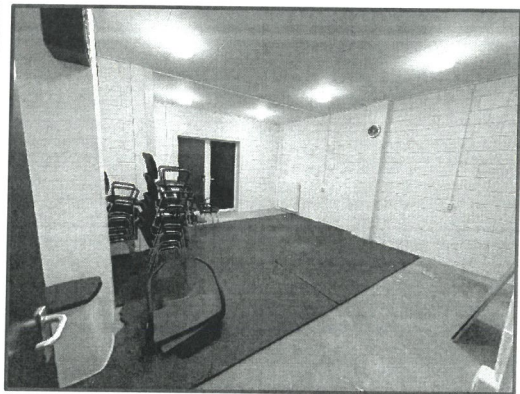
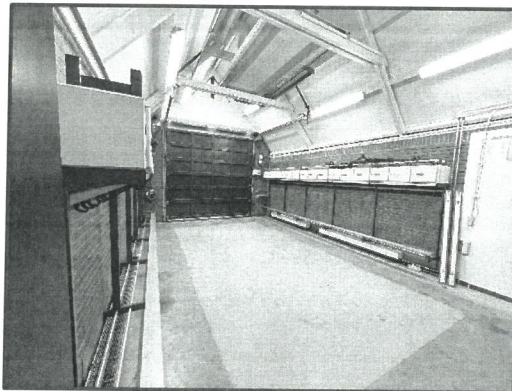


Ligging, bron: Google Maps

276634-01-0, Dorpsweg Ransdorp 33, Amsterdam

02.2 Object

Soort object	Voormalige brandweerkazerne
Huidig gebruik	Buiten gebruik
Beoogd gebruik	Niet bekend
Kwaliteit object	Zowel intern als extern goed onderhouden
Bouwjaar	1983



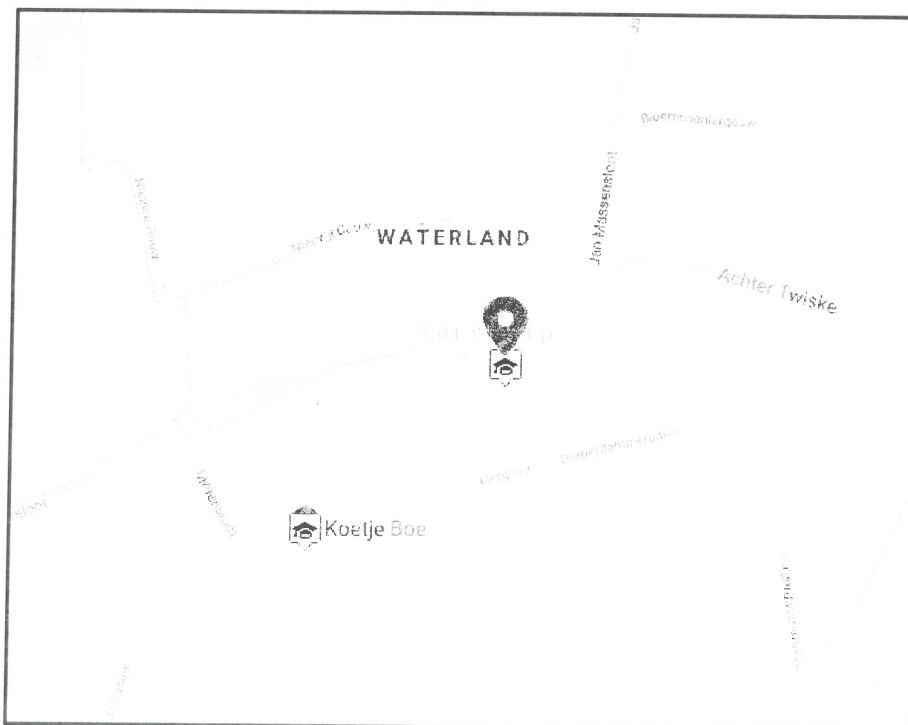
Foto's van het object

02.3 Bereikbaarheid

Ransdorp is volledig afhankelijk van de auto of eventueel de fiets. Een noemenswaardig voorzieningenniveau is binnen 30 minuten loopafstand niet aanwezig. Voorzieningen voor openbaar vervoer zijn zeer beperkt.

02.4 Voorzieningen

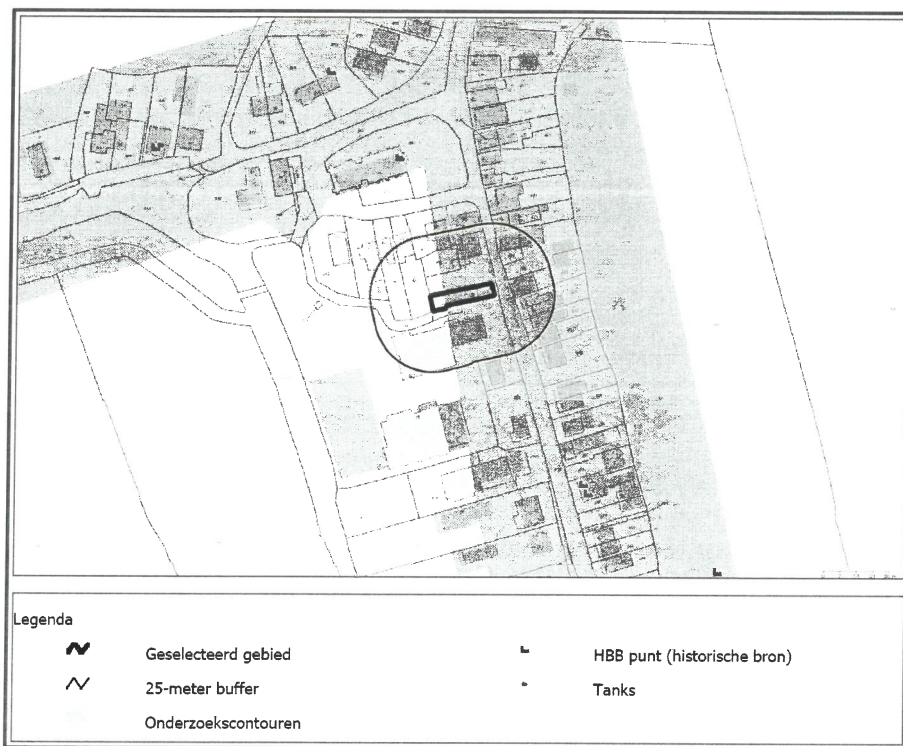
Ransdorp heeft, los van een café, een basisschool en een kerk (in gebruik als cultureel centrum) geen voorzieningen. Voor basisvoorzieningen is men aangewezen op Amsterdam-Noord. De dichtstbijzijnde basisvoorzieningen zijn hierbij gelegen in de wijk Waterlandpleinbuurt op circa 10 autominuten. De walk score is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. De locatie heeft een walk score van 3 op een schaal van 0 tot 100, welke in de onderstaande afbeelding is weergegeven.



Walkscore, bron: walkscore.com

02.5 Bodemverontreiniging

Voor het verkrijgen van informatie over mogelijke verontreiniging en uitgevoerd onderzoek is de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geraadpleegd. Hierna treft u de uitsnede uit de kaart aan.



Brononderzoeken, bron: Bodemloket.nl

De bodemkaart toont aan dat er op locatie bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Het wordt hierbij niet noodzakelijk geacht om over te gaan tot sanering of vervolgonderzoek. De afbeelding geeft een kaart van de bodemonderzoeken en resultaten weer. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de betreffende bijlage van deze rapportage. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat deze onderzoeken niet specifiek gericht zijn op de onderhavige locatie, maar onder andere als doel hadden om een aan te leggen glasvezelnetwerk in de omgeving toe te staan. Voorgaande is ook te zien aan de onderzoekcontouren die veelal de openbare weg volgen. In dit waarde advies wordt ervan uitgegaan dat de bodem geschikt is voor de in hoofdstuk 5 omschreven beoogde/mogelijke gebruik.

02.6 Asbest

Opdrachtgever heeft een type A asbestonderzoeksrapportage aangeleverd. Deze is op 2 april 2012 uitgevoerd door ingenieursbureau Oesterbaai. In deze rapportage wordt geconcludeerd dat dat er tijdens het onderzoek geen direct waarneembare asbestverdachte toepassingen zijn aangetroffen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er geen demontage heeft plaatsgevonden. Op basis van voorgaande is de aanname bij dit waarde advies dat er geen noemenswaardige waarde beïnvloedende hoeveelheden asbest in het getaxeerde danwel de onderliggende grond aanwezig zijn. De volledige rapportage is als bijlage toegevoegd aan dit waarde advies.

03. Privaatrechtelijke aspecten

03.1 Kadastrale situatie

Kadastrale omschrijving object(en), grootte en eigendom

De geraadpleegde kadastrale berichten, kadastrale uittreksels en akten van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de privaatrechtelijke aspecten. Alle van toepassing zijnde documenten zijn te vinden in de bijlagen. Navolgende tabel toont de gegevens met betrekking tot de kadastrale situatie.

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte
Ransdorp	G	767	155 m ²
Ransdorp	G	769	5 m ²
Totaal groot			160 m ²

Kadastrale situatie, bron: Kadaster

In onderstaande uitsnede van de kadastrale kaart is het getaxeerde aangeduid.



Kadastrale kaart, bron: Kadaster (bewerkt)

03.2 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen

Er is beperkte titelrecherche gepleegd waaruit de aanwezigheid van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen is gebleken.

Voortdurend recht van erfpacht

Opdrachtgever heeft het voortdurend recht van erfpacht van het onderhavige object. Het recht van erfpacht is uitgegeven door de erfverpachter (gemeente Amsterdam) op 23 december 2013, de betreffende akte van uitgifte (HYP4 63747/108 is als bijlage toegevoegd aan deze rapportage). Op de uitgifte zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam van toepassing. Daarnaast zijn de volgende bijzondere bepalingen van toepassing (hierna worden enkel de zaken genoemd die voor dit adviesrapport noemenswaardig zijn):

- Het terrein en het daarop gebouwde zijn bestemd tot 190 m² BVO-brandweerkazerne, de erfpachter is verplicht het terrein overeenkomstig deze bestemming te gebruiken;
- Onbebouwde delen zijn bestemd tot buitenruimte en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;
- Parkeren, laden en lossen dient geheel op eigen terrein te geschieden, echter mag er op het terrein geen buitenopslag plaatsvinden;
- Het is de erfpachter niet toegestaan vanuit het terrein rechtstreeks artikelen aan de consument te verkopen en/of leveren;
- De erfpachter is verplicht, indien hij tot vervreemding van het erfpachtrecht besluit, de erfpacht als eerste schriftelijk aan de Gemeente ter verwerving aan te bieden. Deze dient binnen 3 maanden na ontvangst kenbaar te maken of zij van haar voorkeursrecht gebruik wil maken. Bepaling van de koopsom geschied op basis van de marktwaarde van de erfpacht bij de op de erfpacht rustende bestemming en gebruik;
- Indien de gemeente geen gebruik maakt van haar voorkeursrecht is de erfpachter gedurende 1 jaar vrij het recht van erfpacht aan derden vervreemden, na dat jaar dient de erfpachter het eerst opnieuw bij de Gemeente aan te bieden;
- Het eerste erfpacht tijdvak zal eindigen op 31 december 2057;
- De canon is, als gevolg van een grondwaarde van nihil, voor het eerste tijdvak ingeschat als nihil. Naast deze canon is een eenmalige vergoeding verschuldigd van [REDACTED] welke bij aanvang van het erfpachtrecht is betaald.

Opstalrecht ten behoeve van zonnepanelen

Op kadastraal bericht behorend bij perceel Ransdorp G 767 wordt melding gemaakt van een recht van opstal met als gerechtigde International Solar Projects I B.V. Dit recht van opstal geeft de opstaller het recht tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden en exploiteren van zonnepanelen met bijbehorende kabels, leidingen, netwerk en verder toebehoren op een nader aan te wijzen deel van het dak. Bij nader onderzoek is echter gebleken dat dit opstalrecht echter enkel van toepassing is op het schoolgebouw, ten tijde van de vestiging van het opstalrecht genaamd De Weidevogel. Door latere hernoeming en eventuele splitsing van kadastrale percelen is het opstalrecht waarschijnlijk per abuis en ten onrechte ook in het kadastraal bericht van het getaxeerde opgenomen. Het opstalrecht heeft vanzelfsprekend dan ook geen invloed op de waarde van het onderhavige object.

04. Publiekrechtelijke aspecten

Bestemming

Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk Noord'. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam	Landelijk Noord
Status	Deels onherroepelijk in werking (vastgesteld)
Datum	26 juni 2013
Gemeente	Stadsdeel Noord
Enkelbestemming	Maatschappelijk
Dubbelbestemmingen	Waarde – Archeologie – 1 en Waarde – Cultuurhistorie
Funcieaanduiding	Bedrijfswoning uitgesloten
Maatvoering	Maximum bouwhoogte 5 m Maximum goothoogte 2,5 m

Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het getaxeerde. De bestemmingsplanregels behorend bij de enkelbestemming maatschappelijk zijn als bijlage toegevoegd aan deze rapportage.



Verbeelding bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Beschermd dorpsgezicht

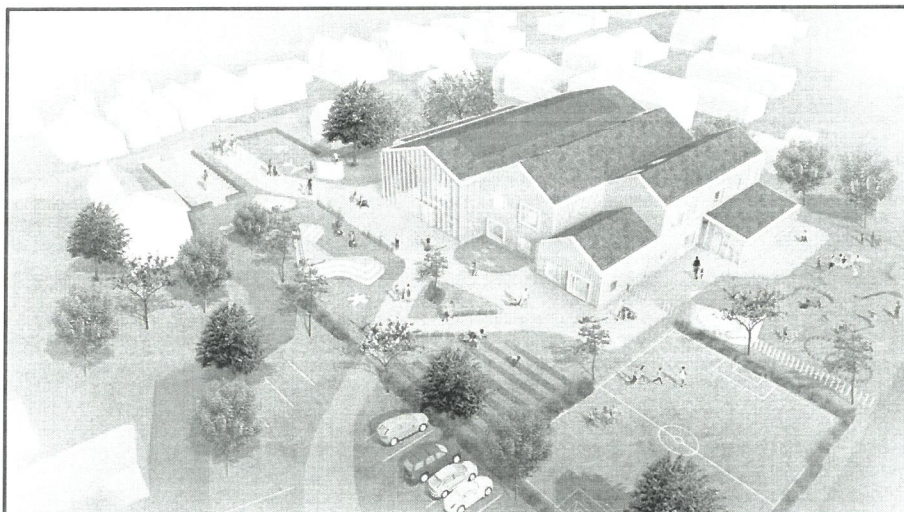
Ransdorp is door de gemeente Amsterdam als beschermd dorpsgezicht aangewezen. Voorgaande zorgt ervoor dat de gemeente bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor slopen danwel bouwen extra let op de inpassing in de omgeving.

05. Marktanalyse en huidige situatie

05.1 Huidige situatie

Om een waarde van het onderhavige object te bepalen wordt in de eerste plaats gekeken naar het huidige gebruik en de mogelijkheden binnen de huidige publiekrechtelijke bestemming (bestemmingsplan) en privaatrechtelijke bestemming (uitgifte in erfpacht). Momenteel is het geheel buiten gebruik (conform opdrachtgever inmiddels circa 2 jaren, door het opheffen van de vrijwillige brandweer in Ransdorp). Daarvoor was het object in gebruik als brandweerkazerne met ondersteunende faciliteiten. Het gebruik als brandweerkazerne is gelet op de huidige publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bestemming de enige gebruiksmogelijkheid, een en ander zoals omschreven in paragraaf 3.2 van deze rapportage. De publiekrechtelijke bestemming staat breder gebruik toe, in de bestemmingsplanregels wordt het gebruik als volgt afgebakend: voorzieningen inzake zorg en welzijn, openbare dienstverlening, verenigingsleven, jeugd- en kinderopvang, onderwijs en bibliotheken.

Naast het onderhavige object is een basisschool gelegen. Uit stukken van de basisschool en de Gemeente Amsterdam stadsdeel Noord blijkt dat de gemeente een normbedrag beschikbaar heeft gesteld om voor deze basisschool vervangende huisvesting te realiseren. Uit deze zelfde stukken blijkt dat de nieuwe huisvesting 9 groepsruimten, een gymzaal en een ruimte voor buitenschoolse opvang (BSO) dient te bevatten. Daarnaast is bepaald dat de schoolgrootte gelijk blijft, namelijk: 225 leerlingen met een totaal van 1.888 m² bruto vloeroppervlak. In latere stukken heeft de gemeente eveneens gesteld dat de nieuwbouw gerealiseerd dient te worden op de huidige locatie op het zuidelijke deel van het perceel. In samenspraak met de gemeente is inmiddels ook besloten een deel van het terrein (zoals hieronder zichtbaar) toe te voegen aan de openbare ruimte. Onderstaande afbeelding betreft een impressie van voorlopige ontwerp, met onderhavig object links in het wit.



Impressie behorend bij het voorlopig ontwerp voor de nieuwbouw van de basisschool

05.2 Visie en uitgangspunten

Om tot een waarde voor het onderhavige object te komen zal verder gekeken moeten worden dan wat binnen de huidige privaatrechtelijke en ook publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan. Het feit dat de vrijwillige brandweer in Ransdorp door onderbezetting enkele jaren geleden is opgeheven, duidt erop dat het object in de toekomst niet meer als brandweerkazerne gebruikt zal worden. Daarnaast zal de gemeente er belang bij hebben dat het object op enige wijze in gebruik blijft, om te voorkomen dat achteruitgang in bijvoorbeeld de onderhoudstoestand optreedt en het straatbeeld daardoor verslechterd. Voorgaande noodzaak zal versterkt worden door het feit dat het object gelegen is in een beschermd dorpsgezicht. In alle scenario's blijft het risico dat de gemeente haar medewerking zal moeten verlenen. Voor ieder scenario zal dan ook aangegeven worden of het aannemelijk is dat de gemeente haar medewerking zal verlenen.

Omdat het huidige gebruik binnen zowel de privaatrechtelijke als publiekrechtelijke bestemming uitgesloten is, lijkt het het meest aannemelijk dat de gemeente mee zal werken aan een gebruik dat in ieder geval past binnen de publiekrechtelijke bestemming. Wanneer gekeken wordt naar de toegestane gebruiken (omschreven in de eerste alinea van de vorige paragraaf) tezamen met de ligging in een kleine dorpskern naast een basisschool, lijkt het gebruik als jeugd- en kinderopvang aannemelijk. Dit gebruik wordt echter niet aannemelijk geacht (en daarmee ook niet verder behandeld), omdat in het nieuwbouwplan van de basisschool al rekening wordt gehouden met BSO en er in de huidige situatie al afspraken zijn met diverse kinderopvanglocaties in de omgeving (aldus de website van de basisschool). Voorgaande wordt eveneens bevestigd doordat er op een inspraakavond (halverwege januari 2021) is aangegeven dat het gebouw op huisnummer 19 (met dezelfde bestemming als het getaxeerde) niet past binnen de plannen van de nieuwbouw. Omdat dit gebouw dicht tegen de geplande nieuwbouw gelegen is en deze daarom beter bij de nieuwbouw betrokken kan worden dan het getaxeerde, wordt uitgesloten dat het getaxeerde in de nieuwbouw van de school betrokken zal worden. Gebruik voor openbare dienstverlening, bibliotheek of zorg en welzijn, zijn gelet op de omvang van het object en daarnaast de kleinschaligheid van de kern niet aannemelijk.

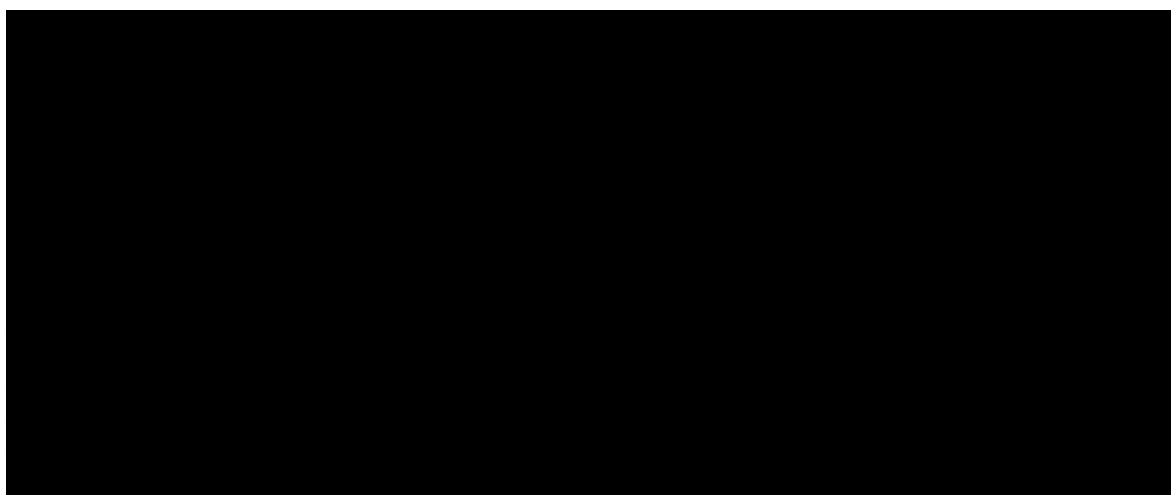
Wat over blijft binnen de huidige publiekrechtelijke bestemming is gebruik voor het verenigingsleven. Omdat de kerk al in gebruik is als cultureel centrum (onder meer voor diners, recepties, presentaties, condoleances, workshops, huwelijksvoltrekkingen en concerten) en daarnaast de nieuwbouw van de basisschool mogelijk ook ruimte gaat bieden voor een buurthuis is een dergelijk gebruik niet aannemelijk.

Wanneer de huidige bestemmingsplanregels buiten beschouwing gelaten worden, is met name het gebruik als woning met eventueel aanverwante bed and breakfast aannemelijk. Het oppervlak en de indeling van het gebouw lenen zich (na interne verbouwing) goed voor een dergelijk gebruik, beperkend is echter wel dat het in huidige staat geen buitenruimte heeft en het huidige schoolplein rondom het object loopt.

Hierbij dient echter wel opgemerkt te worden dat de eerder opgenomen impressie veronderstelt dat het schoolplein rondom het gebouw zal verdwijnen en er daardoor misschien een mogelijkheid is om extra grond aan te kopen.

Tot slot past het gebruik als bedrijfsruimte/hobbyruimte goed binnen de huidige indeling en oppervlakte van het gebouw. Zonder noemenswaardige aanpassingen kan het geheel gebruikt worden voor opslag van spullen of stalling van voertuigen.

Op basis van het voorgaande is een inschatting gemaakt wat een opvolgend koper maximaal bereid is te betalen voor het object in huidige staat met de huidige (in de voorgaande hoofdstukken omschreven) beperkingen omtrent het recht van erfpacht en het bestemmingsplan. Een opvolgend koper zal in zijn prijs het risico meenemen dat het door hem beoogde gebruik niet door kan gaan, danwel dat er kosten mee gemoeid zijn om het beoogde gebruik te legaliseren. Tevens zal hij rekening houden met bouwkundige en andere bijkomende kosten om ervoor te zorgen dat het object fysiek past bij het beoogde gebruik. Rekening houdend met de wijziging van de erfpachtcanon (en de afkoop hiervan) en de te maken bouwkosten, wordt ingeschat dat het gebruik als woning de meestbiedende gegadigde zal opleveren. Op basis van transacties van woningen in vol eigendom in de directe omgeving (postcodegebieden 1026 – 1028) is een bandbreedte van [REDACTED] te zien. Hierbij worden hogere prijzen per vierkante meter gerealiseerd naarmate het perceel groter is, de ligging vrijer is, de betreffende woning aan het water gelegen is of het afwerkingsniveau van de woning hoogwaardiger is. Ook speelt de totale omvang van de woning en de eventuele aanwezigheid van schuren/bergruimte mee in de prijs per vierkante meter, wanneer de totale omvang toeneemt neemt de prijs per vierkante meter af. Onderstaand is in tabelvorm in het kort de berekening opgenomen.



troostwijk

by tinsa

Naast het scenario voor woonruimte is tevens gekeken naar het scenario voor bedrijfsruimte/hobbyruimte. In de directe omgeving (ten noorden van Amsterdam in postcodegebied 1026 – 1028) hebben de afgelopen jaren geen transacties plaatsgevonden van enigszins vergelijkbare gebouwen met een bestemming anders dan wonen. Om enigszins een richting te geven is gekeken naar bedrijfsruimte van een vergelijkbare omvang en met vergelijkbare gebruiksmogelijkheden in Amsterdam-Noord. Afhankelijk van de erfpachtsituatie varieert de transactieprijs per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak van circa [REDACTED]. De verwachting is dat het onderhavige object zich aan de onderzijde van deze bandbreedte zal bevinden, gelet op de bestemming, wijziging van het erfpachtrecht, ligging en bereikbaarheid. Voor dit scenario, zal een prijs tussen [REDACTED] en [REDACTED] betaald kunnen worden.

06. Advies en ondertekening

In de bepaling van de waarde is uitgegaan van de huidige situatie, een en ander omdat het object in eerste instantie als dusdanig aangeboden dient te worden bij de gemeente (voorkeursrecht). Omdat het gebruik als brandweerkazerne, zoals eerder omschreven, in de toekomst is uitgesloten is, is de waarde voor dit scenario naar inschatting van de adviseur dan ook nihil. Echter zal een willekeurige derde verder kijken dan het huidige gebruik, er is daarom gekeken voor welk gebruik een opvolgend koper het meest zou willen betalen. De adviseur acht de kans het grootst dat de onderhavige voormalige brandweerkazerne aangewend zal worden door een particulier die deze zal omvormen naar woonruimte. Een scenario waarbij de opvolgend koper het gebruikt als stallingsruimte of bedrijfsruimte is ook mogelijk, maar levert naar alle waarschijnlijkheid niet het hoogste bod op. Een professionele partij zal alle hiervoor omschreven feitelijkheden en uitgangspunten goed tegen elkaar afwegen en daarna tot een bod komen. Een particulier koop echter meer op emotie en zal er daarom naar alle waarschijnlijkheid meer voor willen betalen. Wanneer de nieuwbouw van de school gereed is en de opvolgend koper in staat is een naastgelegen perceel aan te wenden als tuin zal onderstaande waarde waarschijnlijk verder oplopen, omdat hiermee de locatie verder verbeterd.

Een advies kan daarom zijn om te wachten met verkopen totdat de nieuwbouw van de school gerealiseerd is. Eventueel is daarnaast te overwegen om een deel van het schoolplein (links van de kazerne) aan te kopen om te gebruiken als tuin en daarnaast zelf een procedure voor bestemmingsplanwijziging te starten. Alles om ervoor te zorgen dat het aantal gegadigden toeneemt en de vraagprijs hoger gesteld kan worden.

In de bepaling van de huidige waarde is rekening gehouden met de nog te maken kosten en de risico's die de koper neemt om het object om te vormen naar een woning. Naar inschatting van de adviseur zal de waarde van onderhavige voormalige brandweerkazerne in de huidige staat en met de te realiseren alternatieve gebruiksmogelijkheden liggen tussen:

€ 200.000,-- tot € 225.000,--

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Amsterdam op 1 februari 2021,

Handtekening adviseur



07. Bijlagen

- Opdrachtbevestiging
- Algemene voorwaarden
- Kadastrale informatie
- Akte uitgifte in erfpacht
- Bestemmingsplan informatie
- Asbest informatie
- Bodem informatie